

第1回恵庭市住生活基本計画検討懇談会 議事録

件名	第1回恵庭市住生活基本計画検討懇談会
日時	令和4年8月25日(木) 10:00~11:50
場所	恵庭市民会館 大会議室
出席者	<p>・座長 岡本 浩一 (北海学園大学 工学部建築学科 教授)  副座長 伊藤新一郎 (北星学園大学 社会福祉学部福祉計画学科 教授)  構成員 竹内 章 (恵庭市町内会連合会)  菊澤 里志 (恵庭市商工会議所建設部会)  上森 ゆう子 ((公社) 北海道宅地建築物取引業協会札幌東支部)  川尻 雅裕 ((公社) 北海道不動産鑑定士協会)  長政 亨 (社会福祉法人 恵庭市社会福祉協議会)  鈴木 利治 (北海道建築士会 恵庭支部)  田中 悟史 (恵庭市金融協会)  古屋 剛 (一般財団法人 北海道建築指導センター)</p> <p>[市役所] 大槻 雄二 (企画振興部長)  岡田 貴裕 (企画振興部まちづくり拠点整備室長)  後藤 昭悦 (企画振興部まちづくり拠点整備室振興監)  西岡 宏之 (企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課長)  東 賢哉 (企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課主幹)  境谷 香奈 (企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課主査)  星野 光彬 (企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課主任)</p> <p>[コンサルタント] 株式会社シー・アイ・エス計画研究所 服部 倫史 (代表取締役社長)  小柳 建人 (研究員)</p>
内容	<p>1. 開会</p> <p>2. 市長挨拶</p> <p>3. 座長の互選  ○座長・副座長として、以下の方を選任した。  ・座長：岡本浩一 (北海学園大学工学部建築学科 教授)  ・副座長：伊藤新一郎 (北星学園大学 社会福祉学部福祉計画学科 教授)</p> <p>4. 報告  (1)「令和4年度版 恵庭市住生活基本計画 策定方針(資料2)」について  ○資料2について説明  ・事務局より、資料2について説明した。  ●質疑等  ・構成員からの質問・意見なし。</p> <p>(2)「恵庭市の住宅事情の現況と課題(概要)(資料3)」について  ○資料3について説明  ・事務局より、資料3について説明した。  ●質疑等  ・構成員からの質問・意見なし。</p>

## 内 容

### 5. 意見交換

#### ①A 構成員

- ・恵み野地区の住宅分譲から 40 年程度経過し、高齢化が進んでいる。高齢の単身または夫婦世帯が多く、除雪など冬季の日常生活が厳しい。  
高齢の住宅所有者が介護老人保健施設に入り、空き家となった住宅に若年世帯が入居しやすい仕組みなどがあると良いのではないか。
- ・恵庭市は花のまちづくりを推進しているため、各所で景観が整っているが、目を移すと所々空き地で雑草が生い茂っており、景観が良くない場所も多い。

#### ②B 構成員

- ・市内には雑草が生い茂っている空き地が点在しているが、土地不足もあり、住宅購入希望者が買える価格ではなくなっている。
- ・住宅メーカーの中でも特にローコストを売りにしている会社がウッドショックや原油価格高騰に伴う建築資材の高騰によって大きな打撃を受けている。
- ・宅地については、恵庭市でも区画割りが行われており、3階建ての戸建住宅も増えているため、街並みも変わりつつある。  
敷地が狭いことで除雪場所が減り、道路などに捨ててしまい、町内会との関係が悪くなることによる地域コミュニティの衰退などにつながると考える。
- ・2022 年 4 月にアスベスト法の改正により、空き家の解体費用も高くなっている。特に費用が掛かった工事では、合計で 550 万円（うち、解体費 150 万円、アスベスト処理費 300 万円、その他 100 万円）の事例もあり、安くなった場合でも解体工事費合計で 350 万円かかっており、なかなか解体まで話が進まないため、解決に向けた取組みが必要。

#### ③C 構成員

- ・空き家問題の例として、親が亡くなり相続した子世代（兄弟）は解体を希望したがコストが高く、だれが費用を負担するのか揉めてしまい、現在は売れないまま放置されている。
- ・土地価格の高騰により、業者などが古家付き土地として販売し、解体費を買主負担で販売するパターンもあるため、売り手の負担は減るが、買い手の負担が増えてしまうのでうまくマッチングできず、空き家のまま放置されることもある。  
持ち家だけでなく民間賃貸住宅の老朽化も進みつつあり、その解体に伴い入居者に対して退去を依頼するが、生活保護を受給している高齢の入居者の移転先探しがとても難しい状況にある。  
公営住宅の戸数にも限りがあり、抽選から外れた場合、高齢者の入居を引き受けてくれる民間の住宅が足りていないため、家賃補助などの取組みが必要。

#### ④D 構成員

- ・住宅購入に係るコストのうち、土地価格の割合が全国と比べると北海道では低いのが特徴である。
- ・空き家・空き地の相続について、被相続人が道外在住で、相続した住宅の居住・活用予定はないが、何も対応せず空き家として放置していることが多い。  
さらには、被相続人の高齢化も進んでいるため、孫の代が被相続人となると見つからないケースも多い。
- ・まちづくりについて、若い方が転居してきて地元の方と共存しているが、都市部で

## 内 容

は隣家でも関わりがないことも多く、コミュニティづくりを推進し、人と人とのつながりができるとよいのではないかと。

- ・恵庭市は人口増加している道内でも数少ない自治体だが、その要因について他の構成員からも意見を聞きたい。

### ⑤E 構成員

- ・社会福祉協議会の空き家への関わりとしては、成年後見人制度がある。身寄りのない認知症高齢者が住宅を相続し、売却が必要となった際に、成年後見人制度で被相続人に代わって対応できるが、現状の制度では使い勝手が悪く、売却に結びつくまでに時間がかかる。

- ・公営住宅団地の建替に伴う入居者移転について、転居後の生活課題にも対応する必要があると考える。

主な課題としては、暖房に使う灯油の給油が入居者の対応となることや、生活利便施設への距離が遠ざかるなど、転居によって利便性が悪くなる場合がある。また、転居先でのコミュニティ形成に向けた支援なども検討が必要。

### ⑥F 構成員

- ・恵庭市は住宅の耐震診断・耐震改修工事補助制度などの広報活動を積極的に行っているため、全国的に見ても進んでいる。

それでも制度を利用しているのは金銭面に余裕のある人で、改修希望はあるが費用がかかるため行わないケースが多い。

- ・コミュニティの希薄化が進んでいるため、子育て世帯から高齢者世帯まで地域住民のコミュニティ形成に向けた取組みの検討が必要と考える。

### ⑦G 構成員

- ・空き家の課題解決に向けて空き家相談会を開催している。

札幌の土地不足により、恵庭の土地価格も上がっているため、このままでは宅地を供給できなくなることが懸念される。

- ・住宅の課題について、北海道文教大学や北海道ハイテクノロジー専門学校の学生向けに民間賃貸住宅が多く立ち並んでいるが、北海道ハイテクノロジー専門学校の看護部門の札幌移転に伴い、空き住戸が多数発生しているため、高齢者の入居を民間賃貸住宅のオーナーに受け入れてもらえるような制度の検討が必要となる。

それにあわせて公営住宅と民間賃貸住宅のバランスも検討が必要と考える。

- ・人口増加の要因としては、「適度に都会である」・「利便性が高い」・「家が建てやすい価格・環境」などが挙げられると考える。

### ⑧H 構成員

- ・ほかの構成員から出た、高齢者が多いことや空き家・空き地が多いなどの意見を聞くと、外から見る恵庭と住んでいる人が内側から見る恵庭の印象は異なる。

- ・人口・世帯の課題としては、子育て世帯から高齢者世帯まで、どのような世代がどのような理由で移住してくるのか把握した上で、移住者を対象に暮らしを支援するサービスの検討が必要。

- ・住宅の課題としては、以前の住宅すごろくのゴールは「持ち家」だったが、今は賃貸住宅（高齢者用の賃貸住宅など）がゴールになりつつあるように、これからは住宅の流通や賃貸住宅の活用も考える必要がある。そのため、住宅の長寿命化や良質な賃貸住宅の整備、リフォームなどに対する取組みの検討も必要。

## 内 容

- ・住環境の課題としては、コンパクトシティ化にあわせて、高齢者の生活圏にサービスを提供する仕組みづくりについて検討が必要。
- ・住まいの情報の課題としては、地域住民が協力して地域をつくるために、行政・事業者・市民が情報を共有し、まちづくりの方向性について議論できるとより良くなるのではないか。

### ⑨I 構成員

- ・住生活基本計画の性質について、住宅だけでなく福祉など様々な内容があるため、既存の計画との中身の整合を必要がある。
- ・住宅の脱炭素社会に向けた住宅ストックの形成など、近年のトレンドに合わせて住宅の性能や機能などに関する内容も計画に盛り込めると良いのではないか。
- ・住宅の需要について、住民意見について新たに聞き取りを行うのであれば、子育て世帯、乳幼児のいる世帯と中学・高校生がいる世帯は子育て世帯の中でも大きく異なるため、それらにも配慮してもらいたい。  
また、住宅を供給する民間事業者に意見を聞く機会があればヒアリングなどを実施してほしい。
- ・コミュニティ形成について、近隣との関係は複雑で多様なため、中には近所付き合いを求めない人もいる。  
多世代コミュニティの形成を今後検討していく際に、様々な世代が地区に混在するまちづくりとするか、地区ごとに居住する世代が異なるまちづくり（一部エリアに若い世代が集中しているなど）としていくのか、2者択一ではないが方向性をある程度示す必要がある。
- ・住宅の相談窓口は恵庭市だけでなく、民間事業者でも既に設置されていると思うが、それぞれが情報共有できる体制づくりができると良いと考える。行政については住宅部局や福祉部局などで連携することで空き家対策にもつながる。
- ・公営住宅だけが住まいの公的な補助ではない。行政が民間賃貸住宅への家賃補助による対応を検討することが必要と考える。

### ⑩J 構成員

- ・高齢となっても住環境をよりよくするため、住み手やその家族に対して、住まいに関する情報提供や仕組みづくりの検討を進めていく必要がある。
- ・この検討懇談会を契機に市内民間事業者から住宅の現況や情報を集め、必要に応じてコーディネーターに入ってもらい、民間側として将来的に推進すべき仕組みづくりに向けた検討を進めることも考えられるのではないか。

## 6. その他

## 7. 閉会